

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 124/2024/DS-PT
Ngày: 13-3-2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 3 và ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Phước M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số F Quốc lộ E, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2023)

- Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường V, Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Lê Phương N1, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường B, ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2023)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Thanh D, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Phước M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phước M, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông M khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N trả lại cho ông phần đất có diện tích là 57m², thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An do ông Lê Phước M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận Mạnh trích đo địa chính số 97-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/7/2023, ông M xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông phần đất có diện tích là 53m², thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An, có vị trí tương ứng với Khu A theo Mạnh trích đo địa chính nêu trên.

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Lê Văn M1 (là bà con chú bác ruột với mẹ ông M là bà Lê Thị A) quản lý, sử dụng từ năm 1984 có vị trí tương ứng với 2 thửa đất số 62 và 63, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Đến năm 1985, ông M1 cho ông Nguyễn Minh S toàn bộ 02 thửa đất nêu trên. Sau đó, ông S tách thửa và bán cho bà Lê Thị N thửa số 62 và bán cho bà Lê Thị A tương ứng thửa số 63 (ông S, bà N, bà A là chị em ruột). Khi chuyển nhượng hai thửa 62 và 63, cả hai thửa đều giáp kênh, có trích lục bản đồ, có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 1997, bà A chuyển cho ông Nguyễn Văn D1 đứng tên quyền sử dụng đất (ông D1 là chồng của bà A). Trước đó, bà A có đứng tên quyền sử dụng đất nhưng do đổi sổ nên thất lạc, không còn. Đến năm 2007, ông D1 đã tặng cho toàn bộ thửa số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 861m² cho ông Lê Phước M.

Từ thời ông D1 đến khi chuyển nhượng sang cho ông M, phần đất tranh chấp ông M và ông D1 để trống, không ai sử dụng ngay cả gia đình bà N vì trên đất có nhiều cây cối, không canh tác hoa màu. Phần cây cối trên phần đất tranh chấp tự mọc, không do ai trồng.

Vào tháng 8/2022, bà N cắm cột xi-măng trên phần đất tranh chấp và kéo hàng rào lưới B40. Trước đó, giữa gia đình ông M và gia đình bà N không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu ông M thanh toán giá trị phần đất tranh

chấp với số tiền 400.000.000 đồng thì ông M không đồng ý, bởi vì phần đất này ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Bị đơn bà Lê Thị N do bà Nguyễn Lê Phương N1 đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm như sau:

Bà Lê Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp trước đây là bờ nương đôi của ông Lê Văn M1. Phần đất này đắp gò sẵn, giáp với phần đất ruộng thuộc thửa 62 và 63 cũng của ông Lê Văn M1. Trước năm 1979, bà N mua phần đất tranh chấp này của ông Lê Văn M1 với giá là 40.000 đồng, không có giấy tờ nhưng có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Đ biết bà N sử dụng phần đất này. Từ khi nhận chuyển nhượng, bà N sử dụng phần đất tranh chấp để trồng hoa màu. Sau này, ông M1 cho ông S thửa 62 và 63. Sau đó, ông S đi kinh tế mới ở M nên chuyển nhượng lại cho bà A thửa 63, chuyển nhượng cho bà N thửa 62. Sau đó, bà A để cho chồng là ông D1 đứng tên, sau đó ông D1 tặng lại cho con là ông M.

Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp này phía ông D1, bà A, ông S không có sử dụng, đến sau này ông M cũng không sử dụng, từ trước đến nay chỉ có bà N quản lý, sử dụng. Thời gian đầu trồng hoa màu, sau đó trồng cỏ cho gia súc ăn. Hiện trên đất còn một bụi tre, một số cây tạp và cỏ voi.

Ngoài ra, giữa phần đất tranh chấp và phần đất ruộng của ông M có cột ranh giới do ông Nguyễn Văn B (nguyên cán bộ địa chính xã, hiện đã nghỉ hưu) cắm để phân định phần trên bờ và dưới ruộng.

Chồng của bà Lê Thị N đã chết trong chiến tranh, khoảng năm 1969.

Nay bà N yêu cầu ông M thanh toán cho bà N số tiền là 400.000.000 đồng, bà N đồng ý giao ông M sử dụng phần diện tích đất tranh chấp nêu trên. Số tiền 400.000.000 đồng này bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, vì là đất mặt tiền nên giá trị gấp đôi giá trị trong chứng thư thẩm định, giá trị cây cối trên đất, giá trị công sức gìn giữ, tôn tạo phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng là ông Lê Phước M. Phần đất thuộc thửa 63 là đất do ông D1 tặng cho ông M.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Lê Thị N đối với phần đất có diện tích 53m², thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có vị trí tương ứng với Khu A trong Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/7/2023).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

- Ông Lê Phước M có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị N với số tiền là 97.910.000 đồng.

- Bà Lê Thị N có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 53m², thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có vị trí tương ứng với Khu A trong Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/7/2023) cùng các cây trồng trên đất cho ông Lê Phước M quản lý, sử dụng. Đồng thời bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 cùng các trụ rào bê-tông ra khỏi phần đất nêu trên.

3. Về án phí: Bà Lê Thị N được miễn nộp án phí. Ông Lê Phước M phải chịu 5.195.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011840 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, ông M còn phải nộp tiếp 4.895.500 đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác là 15.000.000 đồng: Ông Lê Phước M phải chịu 7.500.000 đồng. Bà Lê Thị N phải chịu 7.500.000 đồng. Ông Lê Phước M đã nộp đủ 15.000.000 đồng, bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Lê Phước M 7.500.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 06/12/2023, nguyên đơn ông Lê Phước M kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông M không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Lê Phước M do ông Huỳnh Văn T trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Thừa 63 của bà A (mẹ ông M) và thửa 62 của bà N (đi ruột ông M) đều có nguồn gốc của ông M1 cho ông S, sau đó ông S chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà A thửa số 63 và chuyển nhượng cho bà N thửa số 62, chuyển nhượng cho hai bà cùng một lúc. Vị trí đất ông S chuyển nhượng cho bà A và bà N đều có một mặt giáp bờ kênh. Do là người trong gia đình nên bà A để cho bà N trồng rau màu trên phần đất tranh chấp (tại khu A) để ăn, sau này cây cối tự mọc. Năm 1997, bà A để cho ông D1 (chồng bà A) đứng tên thửa 63 bao gồm cả khu A, sau này ông D1 tặng cho đất cho ông M là trọn thửa, do bà N và bà A là chị em ruột nên gia đình cho bà N trồng rau, khi nào cần sử dụng thì gia đình ông M lấy lại. Nay ông M yêu cầu bà N trả đất thì bà N nại ra rằng mua của ông M1, đồng thời kéo hàng rào để xác định đất của bà N là không phù hợp. Đối với cây trồng trên đất là do tự mọc, nhưng nay bà N cho rằng cây cối trên đất là của bà N trồng thì ông M đồng ý hoàn giá trị cây trồng cho bà N theo giá đã định tại chứng thư thẩm định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông M.

Bị đơn bà Lê Thị N và bà Nguyễn Lê Phương N1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất nguồn gốc hai thửa đất số 62, 63 là của ông M1 cho ông S, sau đó ông S chuyển nhượng cho bà A và bà N. Riêng phần đất tại khu A thì bà N mua của ông M1 từ năm 1979 với giá 40.000 đồng trước khi ông S bán đất cho bà A, bà N. Thời điểm mua phần đất này có hiện trạng là bờ dòng giáp kênh. Mặc dù không có giấy tờ thể hiện bà N mua đất của ông M1, nhưng bà N sử dụng khu A để trồng rau màu không có ai tranh chấp. Nếu bà A cho rằng khu A thuộc quyền sử dụng của bà A thì vì sao từ khi ông D1 còn đứng tên nhưng ông D1 không có tranh chấp gì với bà N. Hàng xóm xung quanh cũng biết khu A là đất của bà N sử dụng từ trước cho đến nay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông M1, ông S đã thực hiện xong. Nay ông M1 đã chết, ông M1 không vợ con. Ông S là em ruột của bà N, giữa bà N và ông S vẫn hoà thuận, không mâu thuẫn gì với nhau. Trong vụ án này bà N không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông M1 hay ông S. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đối với hàng rào trên đất, phát sinh sau khi ông M tranh chấp nộp đơn ra Ủy ban nhân dân xã thì bà N kéo hàng rào lưới B40 để xác định đất của bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 62 và 63 là của ông Lê Văn M1. Sau đó, ông Lê Văn M1 cho lại ông Nguyễn Minh S. Ông Nguyễn Minh S chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị A (mẹ ông M) và bà Lê Thị N (em ruột bà A, ông S). Việc chuyển nhượng này không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 1997, bà N và chồng bà A là ông D1 kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 62 và 63. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất về người có quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Theo bà N, phần đất tranh chấp thuộc thửa 63 ông M1 đã chuyển nhượng cho bà vào khoảng năm 1979, trước thời điểm tặng cho thửa 62 và 63 cho ông S vào năm 1985. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là bờ mương đôi kéo dài từ thửa 62 sang thửa 63, bà sử dụng phần đất này trồng rau màu, sau này đào kênh, lấp đất lên mới hình thành gò đất cao như ngày nay. Trong khi đó, ông M cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa số 63 là của ông M1 cho ông S, ông S chuyển cho bà A, ông D1, ông D1 chuyển lại cho ông, ông M1 không chuyển nhượng riêng phần đất tranh chấp cho bà N. Ông S có tờ tường trình ngày 17/10/2023 để làm chứng nội dung này cho ông M.

Xét thấy, bà N thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông M1 và cho rằng phần đất tranh chấp là nhận chuyển nhượng của ông M1 nhưng bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó ông S là người chuyển nhượng đất cho bà A (mẹ ông M) xác định là khi chuyển nhượng đất thì thửa đất của bà N, bà A (mẹ ông M) đều có một mặt giáp kênh và ông M1 không có chuyển nhượng cho bà N phần đất tranh chấp.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Phước M được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị N, bà Nguyễn Lê Phương N1 và bà Trần Thị Thanh D đều có mặt, đủ điều kiện tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Phước M khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị N phải tháo dỡ 6 trụ bê tông đúc sẵn và lưới B40 để trả cho ông Lê Phước M phần đất tại khu A diện tích 53m² thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 1, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Bà N yêu cầu ông M thanh toán cho bà N số tiền là 400.000.000 đồng bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị cây trồng, công sức gìn giữ, tôn tạo đất thì bà N đồng ý giao ông M sử dụng phần diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N, giao phần đất tranh chấp và

cây trồng trên đất cho ông M quản lý, sử dụng, ông M có nghĩa vụ trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Phước M kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, ông M không đồng ý trả giá trị đất và cây trồng cho bà N. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Phước M thấy rằng:

[3.1] Về vị trí đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 1, loại đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí tại khu A có diện tích đo đạc thực tế là 53m² theo Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 10/7/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/7/2023 (sau đây viết tắt là Mảnh trích đo địa chính số 97-2023). Hiện nay, do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Các đương sự thống nhất xác định thửa đất số 62, 63, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông Lê Văn M1 quản lý, sử dụng. Đến năm 1983, ông M1 cho ông Nguyễn Minh S (ông S là em ruột của bà A, bà N) toàn bộ hai thửa đất số 62, 63. Năm 1985, ông S chuyển nhượng cho bà Lê Thị N thửa đất số 62, chuyển nhượng cho bà Lê Thị A thửa đất 63. Đến năm 1997, bà N và ông D1 (chồng bà A) kê khai và được cấp giấy lần đầu đối với thửa đất số 62, 63 này. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[3.3] Các đương sự không thống nhất phần đất tranh chấp tại khu A thuộc thửa 63 đã được ông M1 chuyển nhượng cho bà N vào năm 1979 trước khi cho đất ông S hay ông S được ông M1 cho đất thửa 63 trong đó bao gồm cả khu A và ông S đã chuyển nhượng trọn thửa 63 cho bà A (là mẹ của ông M).

[3.4] Xét trình bày của bà Lê Thị N về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 thấy rằng:

[3.4.1] Bà Nhỏ trình bày cho rằng phần đất tranh chấp tại vị trí khu A bà đã được ông M1 chuyển nhượng từ năm 1979 trước khi ông M1 cho đất ông S và sau đó ông S mới chuyển nhượng thửa 62 cho bà. Để chứng minh cho trình bày của mình thì bà N cung cấp giấy xác định người làm chứng cho bà N là ông Bạch Văn N2, ông Võ Thế H, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Minh S là người chuyển nhượng thửa 62 cho bà N (BL 26a). Tuy nhiên, tại văn bản này ngoài ông B có ý kiến xác nhận với trình bày của bà N thì những người còn lại kể cả ông S chỉ ký tên vào văn bản không trình bày ý kiến cụ thể. Ông B xác nhận cho bà N nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên tòa, bà N xác định bà không có giấy tờ chứng minh bà mua phần đất khu A của ông M1, còn những người làm chứng này làm chứng cho bà có sử dụng đất. Như vậy, bà N không có

chứng cứ thể hiện ông M1 có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà N từ năm 1979.

Trong khi đó, chủ đất cũ được các đương sự thừa nhận là ông S đã có tờ tường trình ngày 05/4/2023, ngày 17/10/2023 và lời khai tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An ngày 26/02/2024 có nội dung xác định khoảng năm 1985 ông S đã chuyển nhượng cho hai chị ruột là bà N thửa đất 62 và bà A thửa đất số 63. Hai thửa đất này ông S đã được ông M1 cho vào năm 1983. Ranh giữa hai thửa đất số 63, 62 được tính từ đầu trên (phần giáp với thửa đất số 58 của ông D1) kéo thẳng xuống giáp với kênh. Mặt sau đất của bà A và bà N đều giáp kênh. Hiện trạng ranh đất khi ông S chuyển nhượng đã tách bạch, hiện nay không có sự thay đổi về hiện trạng tại vị trí giáp với kênh và được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 97-2023. Ông S xác định không có sự việc ông M1 đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà N từ năm 1979 mà ông M1 đã cho ông S toàn bộ 2 thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N xác định giữa bà N, bà A và ông S là quan hệ chị em ruột, từ trước đến nay không có mâu thuẫn, do đó, có căn cứ xác định lời trình bày của ông S là khách quan, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở để chấp nhận.

[3.4.2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An ông S xác định tại thời điểm ông được ông Muôn tặng cho đất và sau đó ông chuyển nhượng cho bà A, bà N thì cả ông và ông M1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 của bà N thửa số 62 và ông D1 (chồng của bà A) thửa số 63 là kê khai, đăng ký cấp giấy lần đầu, bà N và ông D1 được cấp giấy cùng ngày 12/4/1997. Phần đất tại vị trí khu A không phải là thửa đất riêng biệt nên việc bà N cho rằng không biết phần đất này thuộc thửa 63 và đã được ông D1 kê khai đăng ký cấp giấy là không có cơ sở. Mặt khác, nếu bà N cho rằng phần đất tại khu A bà đã nhận chuyển nhượng từ ông M1 vào năm 1979 thì việc bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 62 mà không phải là thửa đất số 63 (liền kề với khu A) là không hợp lý.

Hơn nữa, thửa đất số 63 (trong đó đã bao gồm khu A) có vị trí tiếp giáp ở cạnh phía Nam là thửa 62 rồi đến thửa 6994 (thuộc quyền sử dụng của bà N). Tại thời điểm năm 1979 thì vị trí khu A do ông M1 quản lý, sử dụng. Bà Nhỏ và ông S xác định từ trước đến nay thì phần đất tranh chấp khu A có hiện trạng là đất bờ. Ông S xác định do là anh chị em ruột trong gia đình nên cho bà N trông rau. Do đó, bà N cho rằng ông M1 chuyển nhượng cho bà bờ đất, trong khi bờ đất này không giáp với bất kỳ phần đất nào thuộc quyền sử dụng của bà N nên lời trình bày của bà N là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.5] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Các đương sự trình bày thống nhất từ trước đến nay bà N là người sử dụng phần đất tại khu A, phù hợp với xác nhận của những người làm chứng là ông Võ Thế H, ông Bạch Văn G, ông Nguyễn Văn H1 tại biên bản xác minh quá trình sử dụng đất của Tòa án nhân

dân huyện Cần Giuộc vào ngày 17/5/2023. Tuy nhiên, ông S và ông M xác định trước đây bà A không phản đối việc bà N trồng rau cải trên phần đất tranh chấp vì là chị em ruột, còn các loại cây hiện nay có trên đất là tự mọc, do chưa có nhu cầu xây cất nhà nên ông M chưa dọn cây. Bà N xác định bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất do đã nhận chuyển nhượng của ông M1 vào năm 1979, bà có trồng rau màu trên đất, sau này thì trồng trúc, trầm vàng, trầm bầu. Tuy nhiên theo hiện trạng thực tế thì trên đất chỉ có 1 bụi trúc và một số cây tạp.

Như đã phân tích tại mục [3.4] thì không có căn cứ xác định ông M1 đã chuyển nhượng cho bà N phần đất tại khu A, việc bà N trồng cây trên đất không dựa trên việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên không thể chỉ căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định khu A thuộc quyền sử dụng của bà N hay bà A (sau này là ông M) mà còn phải căn cứ vào nguồn gốc và quá trình kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định phần đất tại khu A thuộc một phần thửa số 63 đã được ông S chuyển nhượng cho bà A, sau đó ông D1 (chồng bà A) kê khai đăng ký và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tặng cho con là ông M. Trong vụ án này, bà N, ông M không tranh chấp gì với ông S nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thể hiện, phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất gò, cao hơn so với nền đất phần còn lại của thửa 63, trên đất có 01 bụi tre, 02 cây trầm bầu, 06 cây trầm bông vàng, cỏ voi và có hàng rào lưới B40 cùng trụ hàng rào xi-măng. Cây trồng trên đất được định giá là 1.980.000 đồng. Theo lời trình bày của các đương sự, hiện trạng khu A là bờ cao giáp kênh có từ khi ông M1 sử dụng đến nay không thay đổi, phần hàng rào B40 là do bà Lê Thị N dựng nên; các cây cối trên đất theo ông M là tự mọc, còn bà N cho rằng do bà trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện cho ông M đồng ý trả giá trị cây trồng cho bà N theo giá đã định tại chứng thư thẩm định giá là 1.980.000 đồng. Lời đề nghị của ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông M được sở hữu toàn bộ cây trồng trên vị trí đất tranh chấp.

[5] Đối với hàng rào trí tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xác định sau khi ông M khởi kiện và được Ủy ban nhân dân xã P hòa giải thì bà tiến hành kéo rào lưới B40 như hiện nay. Do quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu A được xác định thuộc quyền sử dụng của ông M, ông M không có nhu cầu sử dụng hàng rào này. Phần hàng rào này có thể tháo dỡ, di dời được nên cần buộc bà N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào trên vị trí khu A để trả quyền sử dụng đất cho ông M.

Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của ông M là có căn cứ nên được chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 15.000.000 đồng: Bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ. Do ông Lê Phước M đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bà Lê Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Phước M số tiền tổng cộng là 15.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Phước M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị cây trồng phải trả cho bà Lê Thị N.

Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước M được chấp nhận nhưng bà N là người cao tuổi, có yêu cầu xem xét miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật là phù hợp quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Phước M không phải chịu. H2 lại cho ông M tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Phước M.

Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Lê Thị N.

1.1. Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 cùng các trụ rào bê-tông ra khỏi phần đất tranh chấp tại khu A để trả phần đất khu A có diện tích 53m², thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An và toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Lê Phước M quản lý, sử dụng.

Ông Lê Phước M được quyền sử dụng phần đất tại khu A có diện tích 53m², thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất phần đất khu A diện tích 53m².

Vị trí tứ cận, diện tích, loại đất, tờ bản đồ khu đất và tài sản trên khu A nêu trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 10/7/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/7/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 339/11/08/TĐG LA-BDS ngày 11/8/2023 của Công ty cổ phần T2.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc ông Lê Phước M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị N giá trị cây trồng tại vị trí khu A là 1.980.000 đồng (một triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc yêu cầu ông Lê Phước M bồi hoàn số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng khác (đo đạc, thẩm định, định giá) tổng cộng là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng): Buộc bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ và có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho ông Lê Phước M số tiền tổng cộng là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Lê Phước M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011840 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

5.2. Bà Lê Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Phước M không phải chịu. H2 lại cho ông Lê Phước M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010843 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Hồng Vân